

Ассоциация арбитражных управляющих «Арсенал»

Дата: 01 ноября 2024 г.

Место составления: город Екатеринбург

Решение об оценке имущества гражданина

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	АС Челябинской области
Номер дела	A76-14008/2024
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	30.05.2024 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	30.05.2024 г.

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Ассоциация арбитражных управляющих «Арсенал»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	010 от 19.02.2003
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Британский Страховой Дом"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №4088/700/23 от 09.08.2023, действителен с 26.09.2023 г. по 25.09.2024 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО "Британский Страховой Дом"
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №10451/700/24 от 01.08.2024, действителен с 26.09.2024 г. по 25.09.2025 г.
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	620141, Екатеринбург, а/я 222

Сведения о должнике

Ф.И.О.	Рукин Михаил Геннадьевич
Дата рождения	23.08.1970
Место рождения	с. Степное Верхнеуральского района Челябинской области
ИНН	742901878575
СНИЛС	065-682-030 72
Место жительства	457692, Челябинская область, с. Степное, ул. Новая Стройка, д. 24

В соответствии с п. 2 ст. 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Оценка рыночной стоимости имущества должника проводится в целях определения начальной цены продажи имущества в процедуре реализации имущества, для предоставления в деле о банкротстве гражданина в суд, гражданину, кредиторам, уполномоченным органам.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании п. 2 ст. 213.26 Закона о банкротстве, финансовый управляющий принял решение о самостоятельном проведении оценки имущества, включенного в конкурсную массу должника с учетом технических характеристик и корректировки на текущее состояние имущества должника на момент проведения оценки.

Аналогов имущества со схожими характеристиками в сети интернет не найдено, в связи с чем для оценки недвижимого имущества используется кадастровая стоимость с учетом округления.

Свободный рынок (частные объявления, прямая продажа).

Согласно Статистическому бюллетеню ЕФРСБ за 2019 год торги в ходе открытого аукциона (первые и вторые торги) в более чем 90% случаев признаются несостоявшимися, реализовать имущество должников удастся в ходе публичного предложения (третьи торги) со снижением цены на 60-70% (после ее снижения на 10% на повторных торгах), график на стр. 29-30.

Аукцион

Успешных торгов 7 %, количество успешных лотов в 7,9 тыс. Стоимость реализованного имущества **34 млрд.**

[Расчет доли в общем объеме успешных торгов: $34 / (34 + 97,9) = 0,2578$]

Процент повышения цены поквартально в 2019 году: 49, 47, 59, 68, среднее повышение **55,75 %**.

Публичное предложение

Успешных торгов 57 %, количество успешных лотов в 31,4 тыс.

Стоимость реализованного имущества **97,9 млрд.** [Расчет доли в общем объеме успешных торгов: $97,9 / (34 + 97,9) = 0,7422$]

Процент снижения цены к цене на повторных торгах поквартально в 2019 году: 62, 60, 70, 66, средний дисконт 64,5 %, [что составляет **58,05 % дисконта** к начальной цене (64,5 % дисконта на публичном предложении от 90 % цены на повторных торгах, $64,5 \% * 0,9$)].

[Расчет среднего дисконта к начальной цене до достижения цены продажи на успешных торгах в 2019 году:

$$0,2578 * 55,75\% = 14,3723 \%$$

$$0,7422 * -58,05\% = -43,0847 \%$$

$$=-28,71 \%$$

$$\text{Итого } 28,71 \%]$$

Рынок реализации имущества должников – банкротов привлекает интересантов только на стадии снижения цены лота. Некорректное определение начальной цены продажи без поправки на форму торгов, увеличенный срок экспозиции объекта, не типичную для данного вида активов, влечет дополнительные расходы на публикации ЕФРСБ, Фабрикант, хранение имущества.

Таким образом, коэффициент на иные условия продажи составляет **0,71 (100-28,71=71,29)**.

Лот 2: Квартира с кадастровым номером 74:06:0905008:31, площадь: 43,5 кв.м., расположенное по адресу: Челябинская область, р-н. Верхнеуральский, с. Степное, ул. Мира, д. 17, кв. 8. Индивидуальная собственность. Основание государственной регистрации: Договор дарения,

выдан 02.10.2018 г. Номер государственной регистрации: 74:06:0905008:31-74/006/2018-2, дата государственной регистрации: 04.10.2018 г.

Состояние: В здании нет отопления и водоснабжения, общее состояние здания и квартиры неудовлетворительное. Площадь квартиры 43,5 кв.м, 2 этаж, 2 комнаты, есть балкон.

Начальная цена реализации: 263 342,60 рублей.

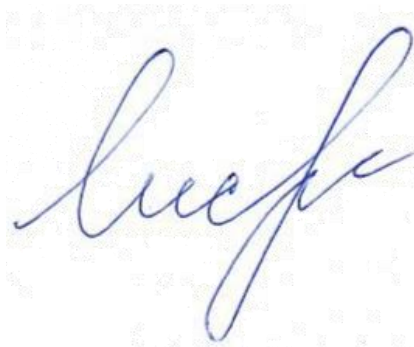
Аналогов со схожими характеристиками в сети интернет не найдено, в связи с чем для оценки квартиры используется кадастровая стоимость с учетом округления.

Кадастровая стоимость квартиры согласно Фонду данных государственной кадастровой оценки на последнюю дату определения – 01.01.2023 г. равна 370 905,08 рублей.

Наименование	Квартира
Кадастровый номер	74:06:0905008:31
Кадастровая стоимость	370 905,08
Коэффициент на иные условия продажи	0,71
Начальная цена продажи земельного участка (с учетом округления)	263 342,60

При проведении оценки рыночной стоимости имущества должника финансовый управляющий руководствовался федеральными стандартами оценки и Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Финансовый управляющий
Рукина Михаила Геннадьевича**



А.А. Лисичкин